

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 BauGB i. V. m. § 86 BauO-NW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Up de Woote" mit Ausnahme des festgesetzten Mischgebietes MI2.

2. Dachausbildung

2.1 Dachformen

Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 40° und 50° einhalten.

Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten.

Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bzw. an den Grundstücksseiten, die sich zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen (F+R) orientieren nur lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 3 einzuhalten. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) unzulässig.

2. Mischgebiete

2.1 In den festgesetzten Mischgebieten (MI1 + MI2) sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Ziffer 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2.2 Im festgesetzten Mischgebiet MI2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude und Wohnungen unzulässig.

HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. Es gilt die BauNVO 1990.

4. Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
 - Verwendung von Holzfenstern, natur oder offenporig lasiert; auf Baustoffe wie Kunststoff, Aluminium oder Tropenholz ist nach Möglichkeit zu verzichten,
 - positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
 - geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
 - Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
 - Angemessenheit von Material und Aufwand, d. h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.
- Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden.
Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt.
Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen.
Das hat positive Auswirkungen für:
 - a) den natürlichen Wasserkreislauf,
 - b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
 - c) die Bildung von Grundwasser,
 - d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.Außerdem sollten Flachdächer von Garagen und Carports begrünt werden. Es sollten Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder ähnliches verwendet werden. Allerdings ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.
- Für die Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten.
- Es wird empfohlen, eine Kompostierungsstelle auf jedem der Gartengrundstücke vorzusehen.
- Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben sollte im Gebiet verbleiben und wieder im Gelände eingebaut werden.

5. Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:

- Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume eingespart werden.
- Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energiesparung beitragen.
- Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Als Speichervolumen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m³ zu Grunde gelegt werden. Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:
 - Regentonnen zur Gartenbewässerung,
 - Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.

6. Kriminalprävention

Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude nur einbruchhemmende Fenster und Türen zu verwenden.

3. Zahl der Wohnungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA und Mischgebieten M(1) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D. h., pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

4. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:

Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

5. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

5.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

5.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

6. Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Wasserwirtschaft entlang des Brochterbecker Mühlenbaches (Uferstreifen) sind Nebenanlagen unzulässig.

7. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Wasserwirtschaft entlang des Brochterbecker Mühlenbaches (Uferstreifen) sind Nebenanlagen unzulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Maßnahmen des ökologischen Fachbeitrages)

9. Pflanzenliste

Folgende Arten sind zulässig:

Quercus robur - Stieleiche

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Acer campestre - Feldahorn

Sorbus aucuparia - Eberesche

Salix cinerea - Grauweide

Corylus avellana - Hasel

Crataegus laevigata - Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

10. Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Stadt Tecklenburg, die Versorgungsträger und die Grundstücksanlieger haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO '90

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschosflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe

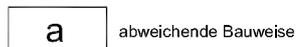


max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe

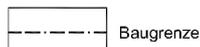
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



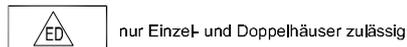
Offene Bauweise



abweichende Bauweise



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

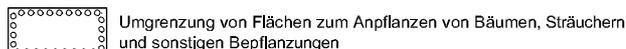


öffentliche Grünfläche



Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Wasserschutzgebiet



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Up de Woote" liegt in der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes "Dörenthe". Die Genehmigungspflichten der vorläufigen Anordnung vom 23.04.1997 sowie später die Verbote und Genehmigungspflichten der endgültigen Festsetzung des Wasserschutzgebietes "Dörenthe" sind zu beachten.

2. Gewässer II. Ordnung

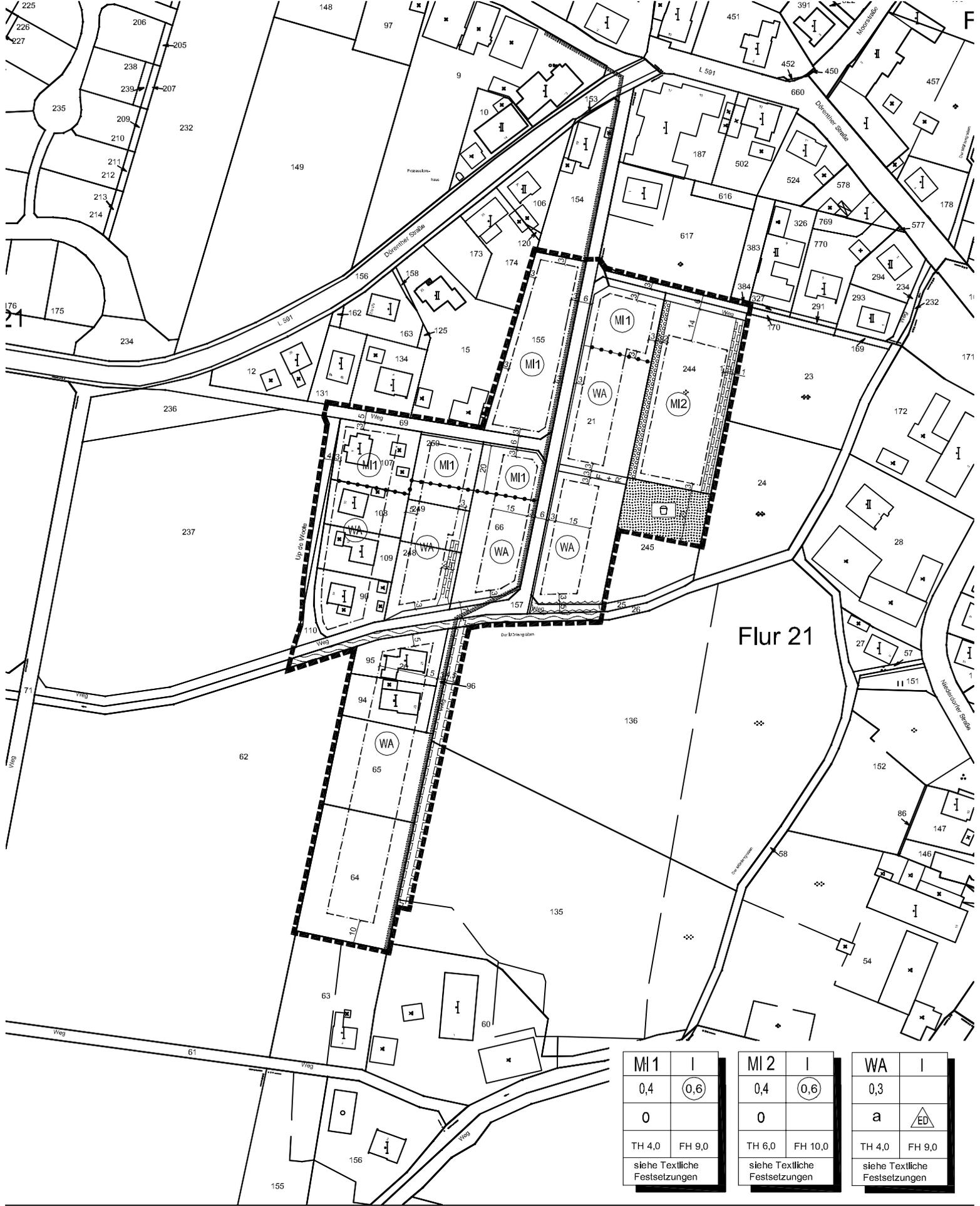


Gewässer II. Ordnung gem. § 3 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) des Unterhaltungsverbandes Bevergerner Aa, Gewässer Nr. 2000 (Mühlenbach).

3. Uferstreifen



Gewässerrandstreifen gemäß § 97 (6) Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. Ziff. 3.3, RD-Erl. MURL vom 06.04.1999 - IV - 8 - 2512 - 22989 ist von jeglicher Bebauung und intensiven Nutzung freizuhalten.



MI 1	I	MI 2	I	WA	I
0,4	0,6	0,4	0,6	0,3	
0		0		a	ED
TH 4,0	FH 9,0	TH 6,0	FH 10,0	TH 4,0	FH 9,0
siehe Textliche Festsetzungen		siehe Textliche Festsetzungen		siehe Textliche Festsetzungen	

Stadt Tecklenburg
 Kreis Steinfurt
Bebauungsplan Nr. 7 "Up de Woote"

M. 1:2000



Osnabrück, den 10.07.2003 305,89 Ausleg1.dwg

ibe Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
 Beratende Ingenieure GbR

Rheinr Landstraße 19-21
 49078 Osnabrück
 Telefon 0541/94003-0
 Telefax 0541/94003-50

Stadtplanung Landschaftsplanung Wasserversorgung Straßenbau